

不動産に係る情報ストックシステム基本構想 (参考資料)

平成26年3月

国土交通省

土地・建設産業局不動産課

不動産流通
市場の現状

誰が建てたか判らない
修繕等の情報が判らない

耐震性能・省エネ性能が
判らない
劣化の状況が判らない

リフォームの可否
が判らない
不動産業者からのリ
フォーム提案がない

価格の妥当性
が判らない
価格の相場
が判らない

後で不具合が
見つかるのでは
と不安だ

<カギを握る2つの政策テーマ>

不動産情報の整備・蓄積 <消費者利益の実現のための不動産取引の透明性・効率性の向上>

+

不動産業者の力量の向上 <事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上> = 中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を目指す

不動産流通
システム改革
の実施

物件情報の収集
履歴情報等の蓄積
情報提供内容の充実

物件調査・説明
(インスペクション、
価格査定)の対応強化

売買契約前の
リフォームや
リノベーション
提案の充実

売買契約時の
価格の妥当性
確認方法の充実

引渡し後の
アフターサービス・保
証(瑕疵保険)の充実

不動産流通システム改革のための5つの柱

1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ①住宅性能など市場流通時の物件情報の充実
- ②修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備

→ レインズ(指定流通機構)による情報提供の充実
→ 成約価格情報、履歴情報、地価情報等を組み合わせた
仕組みの検討

2. 不動産の価格の透明性の向上

建物評価手法の見直し(リフォーム・改修等の査定への反映)
と金融機関など取引関係者への普及

→ 不動産鑑定評価の活用、事業者が使用する建物価格査定マニュアル
の精緻化・活用の促進

5. 住み替え支援など多様な 手段による既存ストックの 流動化の促進

→ インスペクション(建物検査)に
関する仕組みの整備、ストックの
再生・循環活用の促進

消費者ニーズへの適確な対応

不動産事業者のコンサルティング機能の向上等
に係る施策の実施による不動産流通システムの
構築

3. 先進的な不動産流通ビジネスモデル の育成・支援と成功事例の普及

→ 事業者間連携の推進、定期借家制度
等の活用による住み替えなど住まいに
関する多様な提案

4. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上

消費者保護のための取引主任者・従業者の教育制度の充実

- 平成24年9月7日『「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」中間とりまとめ』を策定
- 情報整備に当たっての特に重要な検討課題について議論を行い、一定の方向性をとりまとめたもの

＜主な検討課題＞

1. 不動産に係る情報ストックの 一元的整備の必要性

- (1) 不動産に係る情報ストック整備の意義
- (2) 整備に向けての検討のプロセス
 - ① 不動産流通促進の観点に立ち収集・提供が必要となる情報項目
 - ② 分散している各種情報の一元的集約の可能性と方法
 - ③ 成約情報の共有の是非と収集・集約の方法
 - ④ 住宅履歴等の情報とのリンクのあり方 等

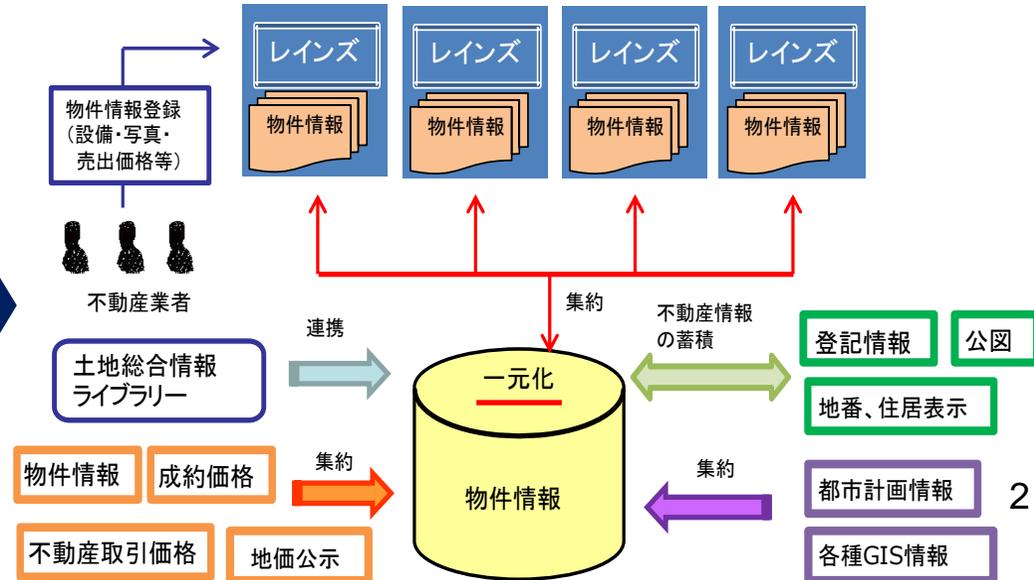
2. レインズ機能の充実の必要性

- (1) 登録情報の充実の必要性
- (2) 購入希望者への提供の是非
- (3) 成約物件に係る情報の活用のあり方
- (4) レインズに係るルールの徹底
- (5) レインズ登録に係る登録・成約報告及び媒介活動報告のあり方等

＜とりまとめられた方向性＞

- 情報ストック整備の具体的なシステムに関する検討は、平成25年度において予算措置を講じて専門的見地からの調査・研究を行い、システムの基本的な構想を策定していくこと
- レインズの運用のあり方について、国、レインズ、流通関係団体等の実務に精通する関係者により、引き続いて検討・調整を続けることが必要であること

＜情報ストック整備のイメージ＞



1. 趣旨・目的

- ・ 不動産流通市場の活性化に向けて各種施策を検討した「不動産流通市場活性化フォーラム」においては、物件情報提供の充実及びそのためのシステム整備など、不動産流通市場における「情報の非対称性」を克服するための方策の必要性が提言されたところ。
- ・ さらに、この提言を受け設置した「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」では、情報の非対称性の解消に向け、不動産に係る情報ストック整備のあり方に係る基本的な課題と方向性について、一定の整理がなされたところ。
- ・ 今般、上記研究会での課題や方向性を踏まえ、不動産流通市場の活性化に向けた情報ストックシステムの具体的運用に向け、システムの基本構想や運用上の留意点に係る検討を行うため、有識者及び不動産流通市場関係者による情報ストックシステム検討WGを設置する。

2. 委員

<座長>

中川 雅之 日本大学経済学部 教授

<委員>

浅野間 一夫 (公財)不動産流通近代化センター 副理事長
石川 卓弥 (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部長
大下 克己 (一社)不動産流通経営協会 業務・流通委員長
大矢 光郎 (公財)東日本不動産流通機構 事務局長
熊谷 則一 弁護士
齊藤 広子 明海大学不動産学部 教授
鈴木 良宜 (一社)マンション管理業協会 業務部長
谷澤 淳一 (一社)不動産協会 企画委員長
濱田 繁敏 (一社)全国住宅産業協会 理事
原嶋 和利 (公社)全日本不動産協会 副理事長
野城 智也 東京大学生産技術研究所 教授
和氣 猛仁 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 副会長

3. 検討状況

【平成25年】

○6月26日 第1回検討会

○7月12日 第2回検討会

○7月25日 第3回検討会

○11月22日 第4回検討会

【平成26年】

○2月12日 第5回検討会

○3月14日 第6回検討会

経済財政運営と改革の基本方針 ～脱デフレ・経済再生～

第2章 強い日本、強い経済、豊かで安全・安心な生活の実現

4 地域・農林水産業・中小企業等の再生なくして、日本の再生なし

(1)特色を活かした地域づくり

（都市再生・まちづくり、地域活性化等）

国際競争力のある大都市を形成する。官民の地域の多様な関係者が連携して地域の戦略に基づき、民間の知恵や資金を活かした都市再生や公共交通の活性化を、不動産証券化等の手法も活用しつつ、多様な支援策を通じて推進する。上記の取組を可能とする不動産情報や関連する基準の整備を推進する。

日本再興戦略

日本産業再興プラン

5. 立地競争力の更なる強化

④都市の競争力の向上

外国企業が我が国にアジアの拠点を置くインセンティブとなるよう、都市の多様性を確保し、老朽化した建築物等を更新すること等により都市環境や生活環境の向上、良好な治安の確保、防災力の向上等を通じて、都市の国際競争力を高めることが重要である。大都市の国際競争力を高めるため、先行的に「国家戦略特区」を活用して大胆な規制改革等を実施するとともに、大都市全体として取り組むべき外国人の生活機能のサポートやシティセールス等を推進する。

○都市・住環境の向上

・透明性・客観性の高い不動産市場を実現するため、各種の不動産情報やその提供体制の整備、国際基準を踏まえた不動産の評価基準の整備（来年度中）等を行うとともに、フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため既存住宅のインスペクション（検査）や長期優良住宅化のための基準等の整備（今年度中）、既存住宅の建物評価に係る指針策定（今年度中）等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する。

世界最先端IT国家創造宣言

1. 革新的な新産業・新サービスの創出と全産業の成長を促進する社会の実現

(1)オープンデータ・ビッグデータの活用の推進

行政が保有する地理空間情報（G 空間情報）、防災・減災情報、調達情報、統計情報等の公共データや、企業が保有する顧客情報、個人のライフログ情報等、社会や市場に存在する多種多量の情報、いわゆる「ビッグデータ」を相互に結び付け、活用することにより、例えば、環境、教育、交通等の多様なデータを集約・整理してその地域の状況を分かりやすく示す不動産情報提供、多種大量のデータから顧客のニーズに応じたデータを自動的に抽出するプログラム開発などの新ビジネスや官民協働の新サービスが創出され、企業活動、消費者行動や社会生活にもイノベーションが創出される社会を実現する。

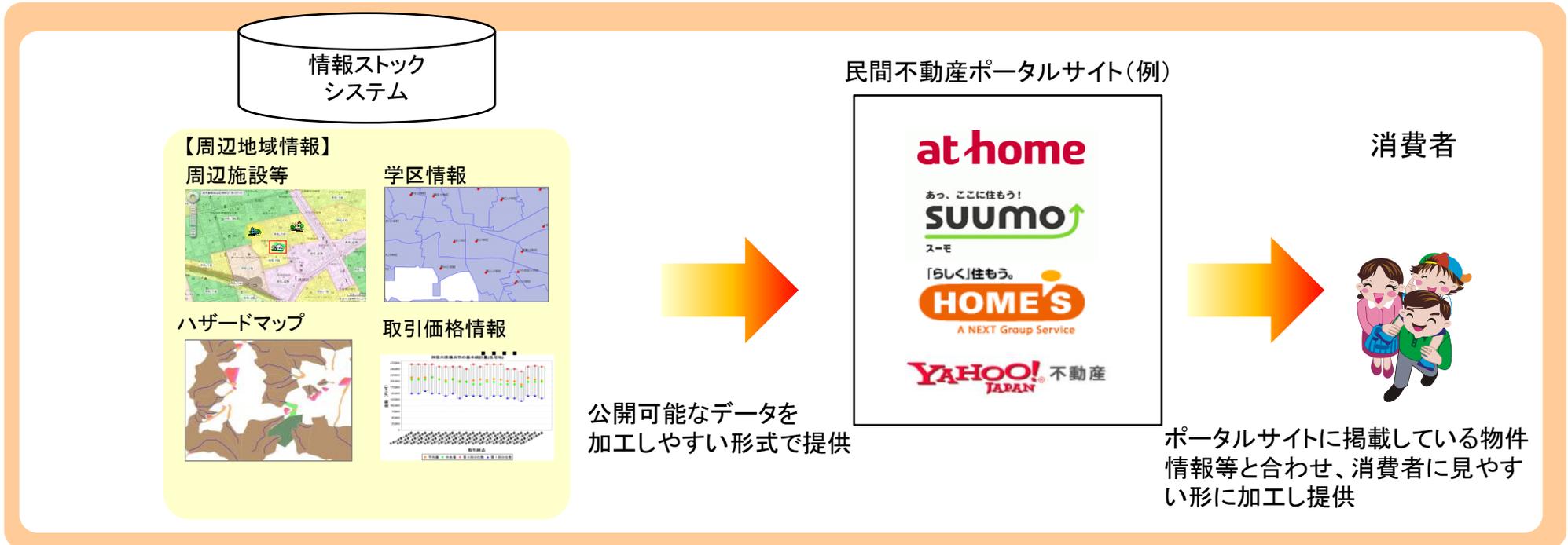
このため、公共データの民間開放（オープンデータ）を推進するとともに、ビッグデータを活用した新事業・新サービスの創出を促進する上で利用価値が高いと期待されている「パーソナルデータ」の利用を促進するための環境整備等を図る。

民間サイトを通じた消費者への情報利用のイメージ

情報ストックシステムに集約・登録されているデータのうち、一般公開可能な情報(周辺地域情報等)を民間の不動産ポータルサイトに提供することにより、消費者はこれまでより豊富な情報を入手し物件を検討することが可能。

民間不動産ポータルサイトへのヒアリングでの主な意見

- 消費者にニーズのあるデータを自由に加工できる形で提供していただけるのであれば、民間ポータルサイト側でそれをうまく加工し消費者に伝えることができる。消費者への情報提供は民間ポータルサイトの得意分野。
- 提供される情報が役立つものであり、事業ベースにのれば、情報提供の対価を支払うことも可能。
- 公開されている行政情報についても、自治体毎に整備している情報を集約し、利用しやすいかたちで提供いただけるとよい。
- 特に学区情報は、消費者のニーズが高いものの、民間ポータルサイト側でも収集・フォローしにくく魅力的な情報である。



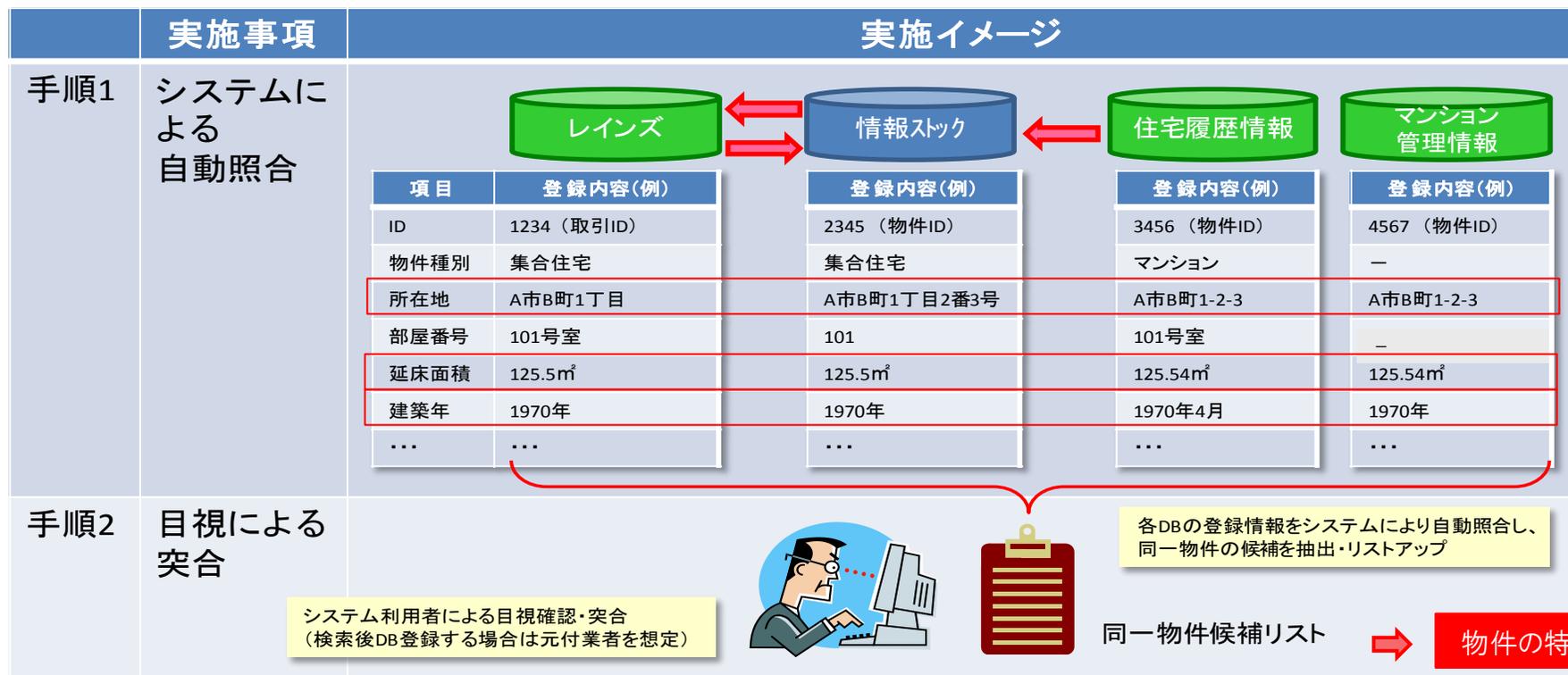
情報を集約する際の名寄せ方法について

○レインズ成約情報、住宅履歴情報等の個別物件に係る情報を集約して同時に提供する場合、同一物件の情報を照合する名寄せ方法を検討する必要がある。

※例えば、レインズ上で物件検索をした際に、検索した物件の過去の成約情報、住宅履歴情報を同時に閲覧できる等

○以下の方法により、技術的に名寄せは可能。

- ①各情報に共通するキー項目(所在地、延床面積、建築年等)によりシステムが同一と思われる物件を自動的に検索・リストアップし、
- ②リストアップした物件の中からシステム利用者が目視判断で同一物件を特定する



※所在地の記載の詳細さによっては、完全に物件を突合することができず、複数候補の中から利用者が目視判断しなければならない場合があることに留意

各情報を集約する際の個人情報の取扱について

個人情報保護法上の「個人情報」に該当する情報について

- 個人情報保護法では、「個人情報」は、「生存する個人に関する情報であつて、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができるものを含む）」と定義。（個人情報保護法第2条）
- 「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方（平成17年1月、不動産業課）」では、レインズ成約情報については、当該情報に住居表示、地番が含まれている場合など、住宅地図等により所有者たる特定の個人を識別することができる場合は個人情報に該当すると整理している。
- 従って、情報ストックシステムで集約・管理・提供する情報のうち、以下の情報については、①個人の氏名が含まれている、又は、②住所等物件を特定できる情報が含まれているため、個人情報として取り扱うべき情報に該当すると解される。
 - ①レインズ成約情報（物件所在地）、②住宅履歴情報（所有者の氏名・住所、物件の所在地）

※（）内は特定の個人を識別することができる情報項目。

個人情報保護法の個人情報の第三者提供に係る規定について

- 個人情報保護法では、個人データ（個人情報）の第三者への提供については、法令に基づく場合等を除き、①本人の同意を得るか、又は、②オプトアウトを講じなければ行うことができない旨規定。（法第23条第1項及び第2項）

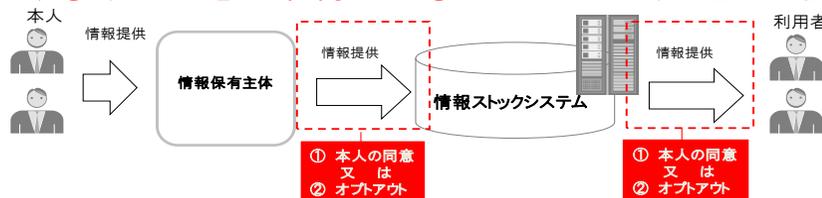
※オプトアウトとは、以下の4項目を、あらかじめ本人に通知し、又は、本人が容易に知り得る状態に置くことによって、本人の事前の同意がなくても個人データを第三者提供することができることを指す。

- ①第三者への提供を利用目的とすること、
- ②第三者に提供される個人データの項目、
- ③第三者への提供の手段又は方法、
- ④本人の求めに応じて当該本人が識別される個人データの第三者への提供を停止すること

○例 「レインズ個人情報保護方針」(抄)(レインズHP上で公表)

当機構が取得した物件情報および成約情報は、宅地建物取引業法第50条の3に基づく業務においてのみ、利用会員業者に提供されます。この業務には公的な団体および公的な目的のために両情報を利用する団体への個人情報の提供も含み、同提供については、ご本人から提供の停止の申し出があった場合、その提供を停止いたします。

情報ストックシステムへの個人情報の集約、システムから宅建業者に対する情報提供においては、**①本人同意の取得又は②オプトアウトの実施が必要**



※この他、情報ストックシステムとしては、安全管理措置（個人データの安全管理に係る基本方針の整備等）の実施等個人情報保護法上の義務を適切に講じる必要がある。

米国における不動産情報ストック整備の仕組み

MLSメンバーシップ協会
(例：シアトルNWMLSの場合)



MLS物件リスティングシステム

物件・履歴情報システム

IDX(インターネットデータ互換)

不動産
エージェント



物件情報
履歴情報
税金情報
地域情報

消費者

消費者は購入前に物件の
詳細情報を入手可能

郡法務局
(シアトル：キング郡)

政府機関ほか公共公開データ

民間調査会社

不動産会社Webサイト

消費者向けWebサイト

MLSシステム提供システム会社

物件履歴情報DB

物件鑑定価格(比較物件事例)



不動産鑑定士

中古物件の価値を適切に決定できる

ローン会社